



Comune di Caneva  
Provincia di Pordenone

## **FOGLIO D'ONERI E CONDIZIONI**

**LOCAZIONE DI CASERE MONTANE DI PROPRIETA' COMUNALE PER ESIGENZE ABITATIVE TEMPORANEE DENOMINATE: "COL DE BROMBOL", "BRUSADA EX CASONE", "BRUSADA EX STALLA", "ZORNERA EX STALLA", "BUSABELLA" – TRIENNIO 2021/2024**



## Comune di Caneva

Provincia di Pordenone

### **ART. 1 - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione delle casere avverrà a seguito pubblico incanto, ai sensi dell'art. 63 e seguenti del R.D. 827/1924, con aggiudicazione con il criterio di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), ovvero a favore dell'offerente che avrà formulato il maggiore ed unico rialzo canone annuo di locazione più vantaggioso per l'Amministrazione comunale, esclusivamente in aumento rispetto a quello posto a base di gara fissato per ogni singolo immobile.

Qualora due o più offerte relative alla medesima casera siano uguali, ai sensi dell'art. 6 del relativo Regolamento comunale per la "*disciplina delle locazioni per esigenze abitative temporanee di edifici all'interno di malghe comunali*" (in seguito abbreviato in Regolamento comunale), si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta del cittadino residente nel Comune di Caneva; qualora la parità si verifichi tra due o più cittadini residenti, si procederà ad un esperimento di miglioria, in caso contrario si procederà mediante estrazione a sorte ai sensi dell'ex art. 77 del R.D. 827/24.

### **ART. 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il presente "foglio d'oneri e condizioni" ha per oggetto la locazione, esclusivamente per esigenze abitative temporanee, delle casere di proprietà comunale denominate "COL DE BROMBOL", "BRUSADA EX CASONE", "BRUSADA EX STALLA", "ZORNERA EX STALLA", "BUSABELLA"; ad uso della medesima casera viene concessa in locazione un'area esterna di pertinenza che risulta già appositamente delimitata.

L'immobile viene concesso a corpo nello stato e grado in cui si trova senza l'obbligo da parte dell'Ente di qualsiasi ulteriore intervento a qualsiasi titolo richiesto, ivi compresa la viabilità di accesso.

Alla scadenza del contratto di locazione l'immobile e la relativa area di pertinenza dovranno essere riconsegnati all'Amministrazione Comunale nelle condizioni in cui sono stati concessi così come rilevato all'atto di consegna a mezzo di apposito verbale.

La locazione oggetto del presente atto si intende soggetta alle norme contenute nel Regolamento Comunale adottato con deliberazione consiliare n. 29 del 09.03.1990, esecutiva a termini di legge, così come da ultimo modificato con deliberazione consiliare n. 28 del 26.06.2017, immediatamente eseguibile.

### **ART. 3 – DURATA CONTRATTUALE**

Il contratto di locazione avrà durata triennale a decorrere dalla data della relativa stipulazione con espressa esclusione del rinnovo tacito.

Le parti avranno la facoltà di recedere motivatamente in qualunque momento dal contratto di locazione dandone preavviso scritto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, di almeno mesi 3 (tre) all'altra parte. La risoluzione anticipata da parte del conduttore non darà luogo alla restituzione del canone già pagato per l'anno o frazione di esso ed inoltre verranno accollate le spese che l'Ente dovrà sostenere per l'indizione di nuova gara d'appalto da versarsi anticipatamente allo svincolo della cauzione definitiva.

### **ART. 4 - DIVIETO DI CESSIONE E DI SUBAFFITTO**

E' vietato al conduttore cedere, in tutto o in parte, il presente contratto così come il subaffitto, in tutto o in parte, dell'immobile locato: in caso contrario, previa contestazione scritta a mezzo raccomandata a.r. da parte dell'Amministrazione Comunale, il rapporto contrattuale si intenderà risolto di diritto ex art. 1456 del c.c. con conseguente incameramento della cauzione definitiva oltre all'accollo delle spese che l'Ente dovrà sostenere per reindire la gara: in tal caso la risoluzione del contratto non darà luogo alla restituzione del canone annuo già corrisposto.



## Comune di Caneva

Provincia di Pordenone

### **ART 5 – CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E DELLE CHIAVI**

Preliminarmente alla stipula del contratto di locazione, l'Ufficio Patrimonio/Servizi dell'Ente in contraddittorio con l'aggiudicatario della locazione, provvederà a redigere un verbale dal quale dovrà risultare lo stato in cui si trovano i beni da concedere in locazione, inclusi anche gli arredi. Tale verbale farà parte integrante e sostanziale del contratto di locazione e contestualmente alla stipulazione dello stesso verranno consegnate le chiavi dello stabile locato.

La restituzione dell'immobile locato all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire alla scadenza del presente contratto contestualmente alla visita di sopralluogo da parte dell'ufficio Comunale competente: a tal fine verrà redatto, in contraddittorio con il locatario, un verbale di riconsegna volto ad accertare lo stato in cui i beni locati si trovano e che gli stessi sono sgomberi da ogni bene mobile che non appartenga all'Ente, il tutto per la rispondenza di una corretta conduzione degli stessi. All'atto della riconsegna dell'immobile dovranno essere riconsegnate all'Amministrazione Comunale le chiavi dello stabile.

### **ART. 6 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione sarà quello offerto in sede di gara. Lo stesso rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata contrattuale.

Il canone di locazione annuale dovrà essere corrisposto all'Amministrazione comunale in unica soluzione anticipata, entro e non oltre il 10° (decimo) giorno di inizio di ogni anno contrattuale, in base alla data di sottoscrizione del contratto: per il primo anno contrattuale il relativo canone dovrà essere versato anticipatamente nell'intera misura e comunque prima della stipulazione del contratto di locazione entro gg. 15 (quindici) naturali e consecutivi decorrenti dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione da parte dell'Ente appaltante.

Il versamento del canone di locazione dovrà avvenire presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare Friuladria. - Filiale di Caneva.

In caso di ritardo nel pagamento del canone annuo verrà applicato l'interesse legale vigente e, superati i giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi, potrà trovare applicazione quanto previsto al successivo art. 8.

### **ART. 7 - OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO**

Sono a carico del locatario i seguenti obblighi:

- a) la firma del verbale per la *"consegna e riconsegna dell'immobile e delle chiavi"*, così come previsto al precedente art. 5;
- b) il pagamento del *canone di locazione*, nei modi e tempi previsti al precedente art. 6;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile dato in locazione, compresa l'area di pertinenza nonché la recinzione a delimitazione dell'area di pertinenza;
- d) la riparazione dei danni provocati dallo stesso nei modi e termini richiesti dal Responsabile del servizio. Oltre i termini previsti sarà in facoltà dell'Amministrazione sostituirsi all'inadempiente nell'esecuzione dell'intervento rivalendosi per le spese sostenute sulla cauzione definitiva fino alla concorrenza delle stesse, così come previsto dall'art. 8 del Regolamento comunale;
- e) ogni onere derivante dall'utilizzo dell'immobile comprese in forma esemplificativa e non esaustiva la TARI (Tassa su i Rifiuti) e la TASI (Tributo per i Servizi Indivisibili);
- f) l'utilizzo dell'immobile locato per le finalità che gli sono proprie ai sensi dell'art. 1 del vigente Regolamento comunale ovvero per esigenze abitative temporanee: qualora l'Amministrazione, in qualsiasi momento del rapporto contrattuale, dovesse rilevare un uso improprio dell'immobile concesso in locazione o una cattiva conduzione dello stesso, né darà formale contestazione scritta



## Comune di Caneva

Provincia di Pordenone

al locatario che dovrà ottemperare a quanto prescritto dall'ufficio comunale competente entro il termine volta per volta stabilito.

In tutti i casi sopraccitati l'Amministrazione diffiderà per iscritto il locatario ex art. 1454 C.C. ad adempiere entro un congruo termine dalla stessa fissato in relazione alla natura dell'inadempimento: decorso tale termine sarà nella discrezionalità dell'Ente far dichiarare risolto il contratto di locazione fermo restando il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni ed il conseguente incameramento della cauzione definitiva.

### **ART. 8 - CASI DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO**

Qualora il locatario non dovesse adempiere puntualmente alle obbligazioni contrattuali derivanti dal presente atto, previa contestazione scritta da parte del Responsabile del Servizio, nei seguenti casi il rapporto contrattuale s'intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del C.C. con conseguente incameramento della cauzione definitiva, fermo restando il diritto dell'Amministrazione comunale di chiedere al concessionario il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Nel caso di risoluzione di diritto del rapporto contrattuale il canone che il locatario abbia già versato per l'anno contrattuale in corso non verrà restituito né in tutto né in parte.

### **ART. 9 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di raccolta di acqua piovana **non potabile** in apposita cisterna di pertinenza della casera, ove la stessa sia presente.

L'approvvigionamento dell'acqua è a totale carico del locatario sin dalla consegna dell'immobile.

### **ART. 10 - ENERGIA ELETTRICA**

Nelle casere in cui esiste il collegamento elettrico, il locatario, qualora intenda fruirne, dovrà provvedere a volturare l'attuale bolletta di pagamento a proprio nome con spese a proprio carico dandone tempestiva comunicazione scritta all'Ente proprietario riportando gli estremi del contratto di fornitura di energia elettrica.

Qualora il medesimo ravvisasse la necessità di richiedere un aumento della potenza dell'impianto in dotazione all'immobile, dovrà richiedere preventivamente l'assenso dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente con spese a proprio carico.

### **ART. 11 - ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE**

Saranno a carico dell'Amministrazione comunale gli eventuali interventi di straordinaria manutenzione che si dovessero rendere necessari per assicurare la perfetta fruibilità dell'immobile da parte del concessionario.

### **ART. 12 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Per quanto riguarda i miglioramenti apportati o addizioni eseguite dal conduttore sull'immobile oggetto di locazione, per quanto non diversamente disciplinato dal presente atto troverà applicazione quanto previsto agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

### **ART. 13 - MOBILIO ED ARREDI ESISTENTI**

Il concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei mobili ed arredi interni esistenti che saranno oggetto di verifica, inventariazione e catalogazione, mediante descrizione del bene all'atto della consegna e riguardante lo stato d'uso in cui si trovano, da eseguirsi in contraddittorio con l'aggiudicatario della locazione a mezzo verbale così come previsto al precedente art. 5.



## Comune di Caneva

Provincia di Pordenone

La manutenzione verterà sul corretto mantenimento degli arredi esistenti mediante l'esecuzione di tutti quegli interventi migliorativi che si renderanno necessari ed atti a garantirne un corretto ed efficiente uso dei medesimi e che saranno proposti e valutati dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente.

### **ART. 14 - RESPONSABILITA'**

L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti da un improprio utilizzo dell'immobile concesso in locazione.

L'immobile oggetto di contratto è coperto dalle polizze incendio e furto.

### **ART. 15 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di natura contrattuale assunte con il presente atto il soggetto al quale sia stata affidata in locazione la casera di proprietà comunale dovrà costituire, entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dal ricevimento della comunicazione scritta da parte dell'Amministrazione, una cauzione definitiva di un importo pari al 50% del canone annuo offerto: la cauzione potrà essere costituita a mezzo deposito presso la Tesoreria Comunale o fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito, ovvero polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzione.

La medesima verrà restituita al locatario, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento comunale, alla fine del periodo contrattuale a seguito esito favorevole del verbale di riconsegna dello stabile così come previsto al precedente art. 5, e comunque previo accertamento del completo ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e in ogni caso solo dopo la definizione di qualsivoglia controversia od eccezione inerente e conseguente il presente atto.

Si farà luogo all'incameramento di metà dell'importo della cauzione prestata qualora al momento della visita in contraddittorio per la di restituzione dell'immobile, di cui al precedente art. 5, nel caso in cui il locatario non abbia provveduto allo sgombero anche parziale dei beni immobili di sua proprietà.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza dell'Appaltatore l'Amministrazione Comunale potrà incamerare, con semplice atto amministrativo, il deposito cauzionale fatto salvo il suo diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

### **ART. 16 - DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione rimane disciplinato, per quanto non previsto nel presente atto, dal vigente Regolamento Comunale per la disciplina della locazioni per esigenze abitative temporanee all'interno di malghe comunali di edifici nonché dalle disposizioni del Codice Civile vigenti in materia.

### **ART. 17 - CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie inerenti e conseguenti l'interpretazione ed esecuzione del presente atto sarà competente il Foro di Pordenone.

Caneva, lì 26.01.2021

**Il Responsabile dell'Area Tecnica, Lavori  
Pubblici, Patrimonio e Servizi  
geom. Domenico Dal Mas**